

EYBYE INVEST ApS

Torphusene 2

3050 Humlebæk

CVR-nr. 27527027

Årsrapport 2021/22

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-10-2022

Per Eybye
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022 for EYBYE INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 30-10-2022

Direktion

Søren Eybye
Direktør

Per Eybye
Direktør

EYBYE INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EYBYE INVEST ApS Torphusene 2 3050 Humlebæk
E-mail	per_eybye@hotmail.com
CVR-nr.	27527027
Stiftelsesdato	26-06-2006
Regnskabsår	01-10-2021 - 30-09-2022
Direktion	Søren Eybye, Direktør Per Eybye, Direktør
Revisor	Eybye Invest ApS torphusene 2 3050 Humlebæk
CVR-nr.	27527027
Advokat	Spektrum Advokater ApS v/advokat Anker Søndergaard Svanekevej 2 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Finans AB, Sverige Vestergade 1 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom, konsulent ydelser samt kapitalanbringelse i værdipapirer mv.

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2021 - 30-09-2022 udviser et resultat på kr. 727.849, og selskabets balance pr. 30-09-2022 udviser en balancesum på kr. 6.345.355, og en egenkapital på kr. 2.293.390.

Selskabet har i indeværende år afhændet en ejendom beliggende på Grønnegade i Ikast, samt et andelsboligvis med ret til at bebo eller udleje af en lejlighed. Avance ved salg af disse udgør cirka 700 tkr., og er indtægtsført under Andre driftsindtægter.

Årets udvikling og resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positiv driftsresultat på et niveau mellem 200-250 tkr. i det kommende år.

Personaleforhold

Selskabet har i indeværende år i gennemsnit beskæftiget cirka 2 medarbejdere

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EYBYE INVEST ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	0-100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0-20%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer bestod bl.a. et andelsboligvis, som giver ret til at bebo eller udleje en andelslejlighed. Andelsboligbeviset indregnes til kostpris. Der foretages nedskrivningstest på andelsboligbeviset, såfremt der er indikationer for værdifald.

Øvrige værdipapirer, som er optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Øvrige værdipapirer som ikke er optaget til handel på et reguleret marked indregnes til en anslået dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kursværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		1.492.691	2.494.865
Andre driftsindtægter	1	700.886	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-328.409	-364.228
Andre eksterne omkostninger		-100.474	-108.408
Bruttoresultat		1.764.694	2.022.229
Personaleomkostninger	2	-682.302	-1.542.355
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-82.637	-271.763
Driftsresultat		999.755	208.111
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4	-50.296	131.080
Finansielle omkostninger	5	-67.032	-86.423
Resultat før skat		882.427	252.768
Skat af årets resultat	6	-154.578	-48.267
Årets resultat		727.849	204.501
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		727.849	204.501
Resultatdisponering		727.849	204.501

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	4.712.212	5.977.282
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	50.000	60.000
Materielle anlægsaktiver		4.762.212	6.037.282
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	12.500	12.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		144.113	163.602
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	447.308	758.744
Finansielle anlægsaktiver		603.921	934.846
Anlægsaktiver		5.366.133	6.972.128
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.089	40.931
Udskudte skatteaktiver		50.331	71.281
Periodeafgrænsningsposter		22.246	0
Tilgodehavender		127.666	112.212
Likvide beholdninger		851.556	85.634
Omsætningsaktiver		979.222	197.846
Aktiver		6.345.355	7.169.974

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	11	166.667	166.667
Overført resultat	12	2.126.723	1.398.874
Egenkapital		2.293.390	1.565.541
Gæld til realkreditinstitutter		3.063.620	4.101.030
Gæld til banker		0	78.526
Langfristede gældsforpligtelser	13	3.063.620	4.179.556
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		153.311	253.957
Leverandører af varer og tjenesteydelser		134	10.662
Selskabsskat		129.224	81.229
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		624.756	942.595
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.224	3.078
Deposita		78.696	133.356
Kortfristede gældsforpligtelser		988.345	1.424.877
Gældsforpligtelser		4.051.965	5.604.433
Passiver		6.345.355	7.169.974
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Pengestrømsopgørelse

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Årets resultat	727.849	204.501
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	70.000	236.110
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-700.886	0
Regulering af skat af årets resultat	154.578	48.267
Ændring i tilgodehavender	-36.404	-9.588
Ændring i leverandørgæld mv.	-10.528	-5.828
Andre ændringer i driftskapital	-373.353	-22.918
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	-168.744	450.544
Renteindbetalinger og lignende	98.551	-45.459
Pengestrømme fra ordinær drift	-70.193	405.085
Betalt selskabsskat	-85.633	-58.921
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-155.826	346.164
Køb af materielle anlægsaktiver	0	-836.725
Salg af materielle anlægsaktiver	1.815.125	0
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-57.115	-2.493
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	360.831	0
Udlån	19.489	-80.620
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	2.138.330	-919.838
Provenu af langfristede gældsforpligtelser	0	575.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-224.865	-234.490
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	-991.717	-50.000
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-1.216.582	290.510
Ændringer i likvider	765.922	-283.164
Likvider, primo	85.634	368.798
Likvider, ultimo	851.556	85.634

Noter

	2021/22	2020/21
1. Andre driftsindtægter		
Avance ved salg af ejendom, Grønnegade, Ikast	610.055	0
Avance ved salg af andelsbevis, med ret til at bebo eller udleje en andelslejlighed	90.831	0
	700.886	0
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	620.942	1.478.347
Pensioner	46.000	37.500
Andre omkostninger til social sikring	9.440	9.100
Andre personaleomkostninger	5.920	17.408
	682.302	1.542.355
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivning, ejendomme	60.000	102.910
Afskrivning bil, driftsmidler og inventar	10.000	133.200
Mindre nyanskaffelser edb / tonere / hardware mv	12.637	35.653
	82.637	271.763
4. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Modtagne udbytter og afkast	26.243	20.271
Dagsværdireguering af værdipapirer	-98.551	45.459
Avance ved salg af værdipapirer	22.012	65.350
	-50.296	131.080
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	67.032	86.423
	67.032	86.423
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	133.628	84.018
Regulering af udskudt skat	20.950	-35.751
	154.578	48.267

Noter

	2021/22	2020/21
7. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	6.647.915	5.811.190
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	836.725
Afgang i årets løb	-1.524.307	0
Kostpris ultimo	5.123.608	6.647.915
Af- og nedskrivninger primo	-670.633	-567.723
Årets afskrivninger	-60.000	-102.910
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	319.237	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-411.396	-670.633
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.712.212	5.977.282

8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	380.000	380.000
Kostpris ultimo	380.000	380.000
Af- og nedskrivninger primo	-320.000	-186.800
Årets afskrivninger	-10.000	-133.200
Af- og nedskrivninger ultimo	-330.000	-320.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.000	60.000

9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Schmidt Eybye Invest. 2018 ApS	Humblebæk	25,00	62.051	12.051
			62.051	12.051

Det associerede selskab har regnskabsafslutning 31/12, og det oplyste tal er fra det seneste offentliggjorte regnskab pr. 31/12 2021. Der forventes et positivt resultat i selskabet for 2022.

	2021/22	2020/21
10. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Andelsbevis, andelsbolig	0	270.000
Unoterede aktier og anparter	9.800	113.200
Børsnoterede aktier	437.508	375.544
	447.308	758.744
Kostpris ultimo	465.698	678.583
Dagsværdiregulering ultimo	-18.390	80.161
	447.308	758.744

Noter

	2021/22	2020/21
11. Virksomhedskapital		
Saldo primo	166.667	166.667
Saldo ultimo	166.667	166.667

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

12. Overført resultat

Saldo primo	1.398.874	1.194.373
Årets tilgang	727.849	204.501
Saldo ultimo	2.126.723	1.398.874

13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.063.620	153.311	2.426.577
	3.063.620	153.311	2.426.577

Gæld til realkreditinstitutter består af lån til Handelsbanken.

14. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Handelsbanken, 3.217 tkr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør 4.656 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Der er ingen yderligere værdi af driftsmateriel mv. som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.